

## **Ravnsøvej Invest A/S**

**Ryvangs Alle 22**

**8240 Risskov**

CVR-nr. 24 21 08 55

### **Årsrapport 2015**

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 9/6 2016

---

Henrik Steinfeldt Jacobsen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ravnsøvej Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 31. maj 2016

**Direktion**

Knud Holst Andersen

**Bestyrelse**

Knud Holst Andersen

Michael Ravn Holst

Henrik Steinfeldt Jacobsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i Ravnsøvej Invest A/S*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ravnsøvej Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. maj 2016

## **Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Hans A. Nielsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ravnsøvej Invest A/S Ryvangs Alle 22 8240 Risskov CVR-nr.: 24 21 08 55 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Knud Holst Andersen Michael Ravn Holst Henrik Steinfeldt Jacobsen
<b>Direktion</b>	Knud Holst Andersen
<b>Revision</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.877.756, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 28.990.105.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ravnsøvej Invest A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån m.v.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Særlige installationer	12,5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



**Anvendt regnskabspraksis**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.641.180</b>	<b>2.924.265</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-778.714</u>	<u>-751.152</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.862.466</b>	<b>2.173.113</b>
Finansielle indtægter	2	1.016.246	1.608.928
Finansielle omkostninger	3	<u>-493.146</u>	<u>-523.108</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.385.566</b>	<b>3.258.933</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-507.810</u>	<u>-544.316</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.877.756</u></b>	<b><u>2.714.617</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		<u>1.877.756</u>	<u>2.714.617</u>
		<b><u>1.877.756</u></b>	<b><u>2.714.617</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Grunde og bygninger		<u>34.100.000</u>	<u>26.200.000</u>
		<u>34.100.000</u>	<u>26.200.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>3.806.046</u>	<u>3.569.919</u>
		<u>3.806.046</u>	<u>3.569.919</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>37.906.046</u></b>	<b><u>29.769.919</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.625	0
Andre tilgodehavender		1.975.058	18.143
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>6.439</u>
		<u>1.986.683</u>	<u>24.582</u>
<b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer		<u>8.060.719</u>	<u>4.820.352</u>
		<u>8.060.719</u>	<u>4.820.352</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>138.243</u>	<u>3.411.897</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>10.185.645</u></b>	<b><u>8.256.831</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>48.091.691</u></b>	<b><u>38.026.750</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	6		
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		15.768.634	8.999.237
Overført resultat		12.721.471	10.843.715
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>28.990.105</b>	<b>20.342.952</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		6.357.500	4.608.593
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.357.500</b>	<b>4.608.593</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	226.108
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.246.305	12.217.600
Selskabsskat		13.916	0
Anden gæld		483.865	631.497
		12.744.086	13.075.205
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.744.086</b>	<b>13.075.205</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>48.091.691</b>	<b>38.026.750</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>778.714</u>	<u>751.152</u>
	<b><u>778.714</u></b>	<b><u>751.152</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.016.246</u>	<u>1.608.928</u>
	<b><u>1.016.246</u></b>	<b><u>1.608.928</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>493.146</u>	<u>523.108</u>
	<b><u>493.146</u></b>	<b><u>523.108</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	668.220	698.324
Årets udskudte skat	<u>1.748.907</u>	<u>11.245</u>
	<b><u>2.417.127</u></b>	<b><u>709.569</u></b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	507.810	544.316
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>1.909.317</u>	<u>165.253</u>
	<b><u>2.417.127</u></b>	<b><u>709.569</u></b>

## Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015	<u>25.887.160</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>25.887.160</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	11.537.483
Årets opskrivninger	<u>8.678.714</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>20.216.197</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	11.224.643
Årets afskrivninger	<u>778.714</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>12.003.357</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>34.100.000</u></u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>16.968.803</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 før opskrivning</b>	<b><u><u>17.131.197</u></u></b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	8.999.237	10.843.715	20.342.952
Årets opskrivning	0	8.678.714	0	8.678.714
Årets resultat	0	0	1.877.756	1.877.756
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>-1.909.317</u>	<u>0</u>	<u>-1.909.317</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u><u>500.000</u></u></b>	<b><u><u>15.768.634</u></u></b>	<b><u><u>12.721.471</u></u></b>	<b><u><u>28.990.105</u></u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Egenkapital (Fortsat)

Selskabskapitalen specificerer sig således:

500 A-aktier á kr. 1.000	<u>500.000</u>
	<u><b>500.000</b></u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>226.108</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>226.108</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 8 Eventualposter mv.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er forpligtiget til, udgiftsfrit for lejer, at finansiere t.kr. 2.250 af eventuelle renoverings-, nybygnings- og ombygningsarbejder.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Danske Bank er der udstedt ejerpantebreve for t.kr. 19.150.